

北京中迪投资股份有限公司

2020 年度财务决算报告

2021 年 4 月

# 北京中迪投资股份有限公司

## 2020 年度财务决算报告

北京中迪投资股份有限公司 2020 年度财务报告，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2021 年 4 月 28 日出具了信会师报字[2021]第 ZB10638 号带持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告。

公司以经审计的财务报告为基础，编制了《2020 年度财务决算报告》。

2020 年度，公司业务分为两个阶段，上半年由于受到新冠肺炎疫情的影响，公司房地产投资业务下属各项目未能按计划推动项目开发建设及销售工作，在疫情缓解后，公司加大力度，努力恢复房地产投资业务各项目的相关工作，但在疫情防控政策和国家调控政策等因素的影响下，各房地产投资项目虽然完成了复工复产，但项目建设和销售进度均出现了不同程度的滞后，造成了项目持续失血。为改变不利局面，公司结合市场和政策面形势的变化，经过慎重考虑后，决定调整公司未来发展战略规划，对房地产投资业务各项目采取维持开发，并分阶段、分步骤进行处置的方式进行调整，并在年度内成功处置了“汇日央扩”项目，为公司减轻利息压力。

现将公司 2020 年末的财务状况、2020 年度的经营成果和现金流量状况向各位董事汇报，请各位董事审阅。

2020 年度，公司实现营业收入 10,619.77 万元，较上年同期减少 80.62%；实现营业利润 -29,358.31 万元，较上年同期减少 675.43%；实现利润总额 -30,456.34 万元，较上年同期减少 690.06%；实现归属于母公司所有者的净利润 -29,916.48 万元，较上年同期减少 1,124.16%。2020 年度亏损幅度较大，主要是由于 2020 年公司各房地产开发项目进展不及预期且均发生了不同程度的亏损，部分项目的存货等资产发生减值并计提了较大额资产减值准备，以及公司本年度财务费用（利息支出）有较大增加。

## 一、本报告期末的财务状况

单位：万元

项 目	2020 年末	2019 年末	变动幅度
<b>资产总额</b>	<b>388,201.91</b>	<b>420,221.01</b>	<b>-7.62%</b>
其中：货币资金	13,248.04	35,155.36	-62.32%
交易性金融资产	-	4,052.35	-100.00%
应收账款	-	3,704.28	-100.00%
预付款项	13,213.88	8,267.14	59.84%
其他应收款	18,380.15	1,951.08	842.05%
存货	314,268.84	303,970.98	3.39%
持有待售资产	4,484.88	-	100.00%
其他流动资产	9,133.19	5,797.98	57.52%
长期股权投资	9,983.05	15,607.67	-36.04%
其他非流动金融资产	662.02	9,134.24	-92.75%
投资性房地产	267.69	283.06	-5.43%
固定资产	614.04	790.06	-22.28%
无形资产	18.63	50.48	-63.09%
商誉	298.15	298.15	0.00%
长期待摊费用	212.33	318.49	-33.33%
递延所得税资产	3,417.03	3,639.69	-6.12%
其他非流动资产	-	27,200.00	-100.00%
<b>负债总额</b>	<b>264,377.67</b>	<b>266,125.98</b>	<b>-0.66%</b>
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>124,919.17</b>	<b>154,480.97</b>	<b>-19.14%</b>

公司 2020 年末财务状况较上年同期的变化原因简析：

截至报告期末，公司资产总额较上年末减少 7.62%，归属于母公司所有者的权益较上年末减少 19.14%。

- 1、货币资金较上年末减少 21,907.32 万元，主要是由于公司归还信托融资款。
- 2、交易性金融资产较上年末减少 4,052.35 万元，系公司赎回理财产品。
- 3、应收账款较上年末减少 3,704.28 万元，主要是由于报告期内公司收回房地产业务应收账款。
- 4、预付款项较上年末增加 4,946.74 万元，主要是预付工程款增加。
- 5、其他应收款较上年末增加 16,429.07 万元，主要是应收股权转让款增加。
- 6、存货较上年末增加 10,297.86 万元，主要是由于公司下属房地产开发项目存货增加。
- 7、其他流动资产较上年末增加 3,335.21 万元，主要是由于公司下属房地产

开发项目公司待抵扣进项税增加。

8、其他非流动金融资产较上年末减少 8,472.22 万元，主要是由于公司本报告期处置部分参股公司投资。

9、其他非流动资产较上年末减少 27,200.00 万元，系本报告期完成汇日央扩项目收购，减少预付股权收购款。

10、归属于母公司所有者的权益较上年末减少 29,561.80 万元，主要是由于本报告期亏损所致。

11、截至 2020 年末，公司流动比率为 2.04，速动比率为 0.32，资产负债率为 68.10%，产权比率为 211.64%。

## 二、本报告期的经营成果

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	变动幅度
<b>营业收入总额</b>	<b>10,619.77</b>	<b>54,790.83</b>	<b>-80.62%</b>
营业成本总额	22,952.15	50,817.47	-54.83%
其中：营业成本	7,279.03	31,592.18	-76.96%
税金及附加	927.83	5,422.43	-82.89%
销售费用	3,281.46	6,799.01	-51.74%
管理费用	4,669.98	5,294.27	-11.79%
财务费用	6,793.85	1,709.58	297.40%
其他收益	41.04	1.54	2,564.94%
投资收益	-845.09	1,193.53	-170.81%
公允价值变动收益	-160.98	52.35	-407.51%
信用减值损失	123.09	-118.44	203.93%
资产减值损失	-16,183.99	0.00	100.00%
资产处置收益	0.00	-0.39	100.00%
<b>营业利润</b>	<b>-29,358.31</b>	<b>5,101.94</b>	<b>-675.43%</b>
<b>利润总额</b>	<b>-30,456.34</b>	<b>5,161.58</b>	<b>-690.06%</b>
所得税费用	169.13	2,583.88	-93.45%
<b>归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>-29,916.48</b>	<b>2,921.07</b>	<b>-1,124.16%</b>
每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	-1.00	0.10	-1,100.00%
（二）稀释每股收益（元/股）	-1.00	0.10	-1,100.00%

公司 2020 年度经营成果较上年同期的变化原因简析：

1、报告期内，公司实现营业收入10,619.77万元，同比下降80.62%；发生营业

成本7,279.03万元，同比下降76.96%。主要是各房地产开发项目进展不及预期，结转收入及成本减少。

2、报告期内，公司发生税金及附加927.83万元，同比下降82.89%，主要是由于报告期内公司房地产业务利润减少，税金及附加相应减少。

3、报告期内，公司发生销售费用3,281.46万元，同比下降51.74%，主要是由于本报告期公司受新冠疫情影响，房地产开发项目营销活动减少。

4、报告期内，公司发生管理费用4,669.98万元，同比下降11.79%，主要是由于本报告期公司受新冠疫情影响，各项开支有所减少。

5、报告期内，公司发生财务费用6,793.85万元，同比上升297.40%，主要是由于本报告期公司利息支出增加。

6、报告期内，公司发生资产减值损失-16,183.99万元，而上年同期未发生资产减值损失，本报告期资产减值损失系公司计提的房地产存货跌价准备。

受上述因素的共同影响，公司本报告期实现营业利润-29,358.31万元，同比下降675.43%；实现利润总额-30,456.34万元，同比下降690.06%；实现归属于母公司所有者的净利润-29,916.48万元，同比下降1,124.16%。

2020 年度，公司基本每股收益-1.00 元，较上年同期下降 1,100.00%；加权平均净资产收益率为-21.40%，较上年下降 23.31%。

### 三、本报告期的现金流量状况

单位：万元

项 目	2020 年度	2019 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	-7,436.75	-8,915.23	<b>16.58%</b>
投资活动产生的现金流量净额	9,183.70	-37,112.60	<b>124.75%</b>
筹资活动产生的现金流量净额	-24,316.47	62,519.95	<b>-138.89%</b>
现金及现金等价物净增加额	-22,592.19	16,513.40	<b>-236.81%</b>
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.2485	-0.2979	<b>16.58%</b>

公司 2020 年度现金流量状况较上年同期的变化原因简析：

1、经营活动产生的现金流量净额为流出 7,436.75 万元，主要是由于本报告期公司受新冠疫情影响，房地产开发项目营销活动减少，预售现金流入减少。

2、投资活动产生的现金流量净额为流入 9,183.70 万元,同比增加 124.75%,投资活动现金流量净额由上年净流出转为本年净流入,变动较大,主要是由于本年度处置子公司和参股公司,收回投资款增加,同时投资活动较上年度较少,投资支出减少。

3、筹资活动产生的现金流量净额为流出 24,316.47 万元,同比减少 138.89%,筹资活动现金流量净额由上年净流入转为本年净流出,变动较大,主要是由于本年度偿还各项到期融资款。

受上述经营活动、投资活动和筹资活动三领域现金流量共同作用,本报告期现金及现金等价物减少 22,592.19 万元。

北京中迪投资股份有限公司  
二〇二一年四月二十八日